

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Øvre Ringveg 8 A, 7713 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 189, bnr. 367

Sum areal alle bygg: BRA: 208 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 23.06.2025

Rapportdato: 25.06.2025

Oppdragsnr.: 20757-1197

Referansenummer: FE2258

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Vidar Nordgård

Vår ref: 52504892



Norconsult 

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



Rapportansvarlig

Vidar Nordgård

Vidar Nordgård

Uavhengig Takstingeniør

vidar.nordgard@norconsult.com

469 78 350



Norconsult

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Godt vedlikeholdt eiendom og bolig, som er blitt betydelig påkostet de siste 20 år.

Vaskekjeller er fra byggeår og oppgraderinger må påregnes.
Taktekking mangler snøfangere.
Noe planavvik på gulv i 2. etasje og loft.

Det vises forøvrig til kommenterte forhold i rapportens enkeltpunkter.

Tomannsbolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på hovedbygg og tilbygg er av steinbelagte stålplater.
Taket er besikket fra taknivå.
Taket er besikket fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp i metall på alle tak
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Etterisolert og montert ny bordkledning på gavlvegg mot vest i 2000 ifølge tidligere takstrapp.
Takkonstruksjonen har plassbygget A-takstoler i tre.
Takkonstruksjonen er gjenbygget i 2019, eier fremviste dokumentasjon på oppbyggingen. Lufting og dampspærre er ivaretatt. Bemerk at isolasjons tykkelse ikke er iht TEK 17 forskrift.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu på kald-loft med 3-ags glass stemplet 2018.
Bygningen har malt hovedytterdør med integrert 2-lags glass stemplet 2018. Det er montert to-fløyet malt balkongdør i tre med 2-lags glass stemplet 2019 på stue 1. etasje og balkongdør med 2-lags glass stemplet 2019 på gang i 2. etasje.
Balkong mot sør/vest oppført med impregnert materialer. Deler av balkong har takoverbygg.
Markterrasse mot nord/vest.
Balkong/taterrasse i 2. etasje mot nord/øst.
Utvendig trapp opp til hovedinngang mot nord/vest.
Utvendig trapp opp til hovedinngang mot vest.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Himlinger med fabrikkmalte MDF panel og trepanel.
Etsjeskiller til 1. etasje er av trebjelkelag.
Det er utført noe oppretting av gulv i 2019.
Etsjeskiller i 2. og 3. etasje er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonspærre.
Boligen har mursteinspipe.
Montert stålrør inne i pipe og to nye ovner.
Gulvet er av betong. Veggene har ubehandlet betong/mur og panel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,3%.
Vegger er innvendig utført med grunnmursplast mot mur, isolasjon og bindingsverk kledd med trepanel i 2019.
Det er lagt membran på støpt plate og kledd med gulvflis for bod og soverom samme år.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Bygningen har blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv mot nord/øst.

Boligen har malt tretrapp til kjelleren.
Boligen har malt tretrapp til 2. etasje.
Boligen har malt tretrapp til loft.
Innvendig har boligen fabrikkmalte 3 speil fyllingsdører.
Fabrikkmalte fyllingsdør med integrert glass med lav brystning til stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm.
Måler nærmere flatt gulv uten for dushjørne grunnet store gulvfliser.
Måler lokalt fall til sluk i dushjørne.
Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trappegang . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr,induksjonstopp,vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom med flis på gulv og trepanel på vegger og himling.
Kjølerommet er bygget som rom i rommet i kjeller. registrerer luftespalte mellom tak og vegger for kjølerom og hovedrommet.
Toalettrom med gulvmontert toalett og baderomsinnredning med helstøpt servantopp, overskap med speildører og ett høyskap.
Kjølerom kjøleaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Åpen fordelerstokk på vaskekjeller.
Bemerk at hovedvannledning til nabo kommer inn i vaskekjeller vannrør av kobber går synlig under himling.
Felles stoppekran til Øvre Ringveg A og B samt egen hovedstoppekran for A plassert i vaskekjeller.
Synlig avløpsrør av i all hovedsak av plast.
Avløpsrør under støpt plate i kjeller og til ringmur er av støper.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventiler i vinduer.
Periodisk avtrekk fra kjøkken og baderomsvifter.
Luft til luft varmepumpe med innerdel plassert på stue i 1. etasje.
Utført service i 2024.
Varmtvannstanken er på ca. 281 liter.
Oppgradert el-anlegg med automatsikringer i sikringsskap inkl nytt grunnmursskap.
Montert brannvarsler der det er seriekoblet 7 stk pluss egne single

Beskrivelse av eiendommen

brannvarslere på somverom som kommer i tillegg. 6 kg pullver
brannslukningsapparat fra 2025.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Dreneringen er fra 1956. Utført noen lokale oppgraderinger av
drenering mot vest i 2020.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av
betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer er av betongstein mot sør på eiendommen.

Tomten er relativ flat med svakt fall mot vest.

Tomten har risikoscore 2 av 6 på fare for overflatevann.

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast
(PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig
vannforsyning via private stikkledninger inn til grunnmur, og er fra
2014. og er fra 2014.

Vann og avløpsrør under betongplaten er fra byggeåret.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse.

Det er gjort noen justeringer av rom-inndeling og bruk av rom
i kjeller som inkl innredet soverom. For 1. etasje er det justert
noen lettvegger og etablert ett toalettrom. 2. etasje er iht
tidligere tegninger. Kald-loft er ombygget til oppholdsrom
samt 2 stk kott.

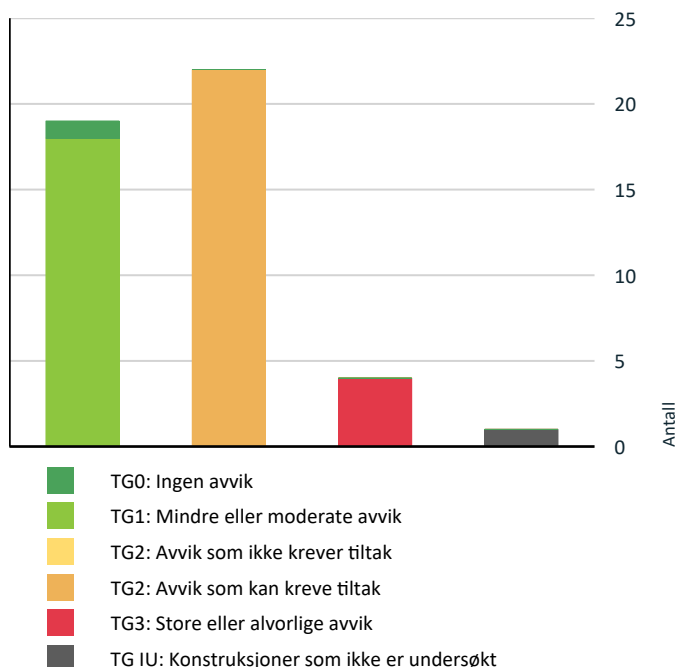
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse.

Det er påbygget vedbod og hundehus sammen med
eksisterende garasje.

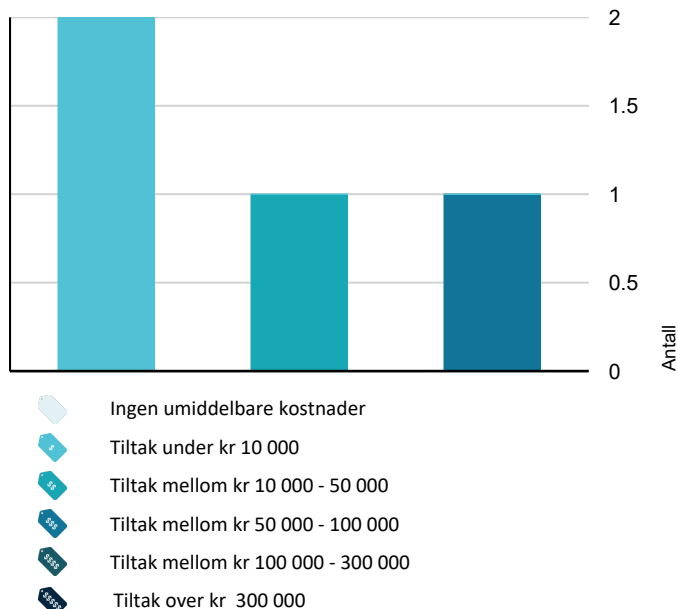
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi. Dokumentkontroll er ikke utført av undertegnede. Megler tar ansvar for dokumentkontroll.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring. Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var litt møblert. Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tak med takhelning over 22 grader inkl ru tekking skal ha snøfangere iht TEK 17.
Tak over balkong har glatt taktekking og skal ha snøfangere iht TEK 17.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler sikker avgrensning og håndløper på en side av trappen, forskriftskarv beskriver sikker avgrensning og håndløpere på begge sider av trapp.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Utvendige trapper - 2

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler sikker avgrensning på en side av trappen samt håndløpere på begge sider, forskriftskarv beskriver sikker avgrensning og håndløpere på begge sider av trapp.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Registrert planavvik på gang 2. etasje samt oppholdsrom i loftetasje som er over 30 mm gjennom hele rommet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp Kjeller - 2

[Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Blindkjeller/krypkjeller mot nord/øst har ventiler i yttermur, men ingen tilkomst for kontroll.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledning ligger tett inntil mur samt museklosser av tre medfører liten lufting bak kledning.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vindu i 3. etasje har ikke godkjent bredde iht rommenes bruk og rømningsvindu.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe brukslitasje på hovedytterdør.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk har en høyde på 0,922 m som er lavere en krav på 1m iht TEK 17



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Tekking på balkong/takterrasse er av sink og har passert over halvparten av forventet levetid.

Registrerer fuktmerker i innvendig himling 1. etasje etter tidligere lekkasje. Dette er tørket ut og utbedret, kun visuelt synlig i himlingsplater.

Rekkverk har en høyde på 0,845 m, dette er lavt i forhold til dagens krav.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Registrerer noe merker etter fuktsvelling i himlingsplater i gang 1. etasje under takterrasse.

Eier informerer om at lekkasje er stoppet, isolasjon og etasjeskiller er tørket ut. Fuktsvellinger er overmalt.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måler planavvik på gulv ved pipe og overgang mot kjøkken på 15 mm innenfor 2 meter.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler noe foringer og ferdigstilling av murvegger på bod og soverom. Noe malingsavkalling og antydning til saltutslag på yttervegg i vaskekjeller.



Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er manglende fuktsperre på bakken.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er liten frihøyde i trappeløp

Det mangler håndløper på en side.
Noe lav takhøyde i nedre del av trapp.

! **Innvendig > Innvendige trapper - 2** [Gå til side](#)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! **Innvendig > Innvendige trapper - 2 - 3** [Gå til side](#)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
Bratt tretrapp som mangler håndlister på begge sider.

! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Det er avvik:
Registrerer noe skallsår på glassdør inn til stue.

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Avløpsrør under støpt plate er av støpjern fra byggeår og har oversteget forventet brukstid.

! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Naturlig ventilasjon

! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er utført noe oppgradering av fruktsikring mot vest. resterende bygning har drenering fra byggeåret.
Det mangler utvendig fruktsikring mot sør og nord.
Drenering fra byggeåret har passert forventet levetid.

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Innsiden av grunnmuren har misfarging.
Noe saltutslag og malingsavskalling på yttermur i vaskekjeller.
Registrerer en sprekk på innsiden av mur i trappenedgang.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Registrerer noe dårlig fall fra bygning.

! **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad 2. etasje > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Registrerer noe bom i gulvfliser på de storebflisene utenfor dusjhjørne.

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad 2. etasje > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.
Anbefaler og montere mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1956

Anvendelse

Eget bruk

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Total oppgradering av elektrisk anlegget fra nytt grunnmursskap. Total oppgradering av vann og avløp. Nytt kjøkken. Ny varmtvannstank. Nytt bad. Etablering av toalett. Stålrør inni pipe og to nye ovner. Skiftet alle dører og vinduer.
2020	Ombygging	Bygd garasje. Satte opp terrasse og platting. Støttemur og gjerde. Nytt tak. El- billader.
2014	Modernisering	Lagt ny stikkledning vann inn til boligen. Lagt avløpsrør i plast frem til grunnmur/utside mur.
2000	Modernisering	Etterisolert og montert ny bordkledning på gavlvegg.
1986	Tilbygg	Tilbygg stue 1. etasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på hovedbygg og tilbygg er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



TG 1 Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall på alle tak

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tak med takhelning over 22 grader inkl ru tekking skal ha snøfangere iht TEK 17.

Tak over balkong har glatt takteking og skal ha snøfangere iht TEK 17.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det må monteres snøfangere for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TE 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Etterisolert og montert ny bordkledning på gavlvegg mot vest i 2000 ifølge tidligere takstrapport.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledning ligger tett inntil mur samt museklosser av tre medfører liten lufting bak kledning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

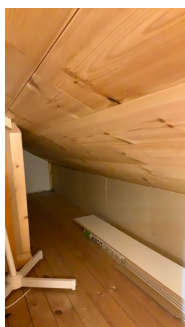
Ut fra registrerte forhold på befaringsdagen er det ikke behov for tiltak, men anbefaler og forbedre lufting om det skal utføres senere tiltak i veggkonstruksjonen.

TE 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har plassbygget A-takstoler i tre.

Takkonstruksjonen er gjenbygget i 2019, eier fremviste dokumentasjon på oppbyggingen. Lufting og dampsperre er ivaretatt. Bemerket at isolasjons tykkelse ikke er iht TEK 17 forskrift.



Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu på kald-loft med 3-ags glass stemplet 2018.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu i 3. etasje har ikke godkjent bredde iht rommenes bruk og rømningsvindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe jevnlig utvendig vedlikehold iht. FDV plan for dører.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med integrert 2-lags glass stemplet 2018. Det er montert to-fløyet malt balkongdør i tre med 2-lags glass stemplet 2019 på stue 1. etasje og balkongdør med 2-lags glass stemplet 2019 på gang i 2. etasje.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe brukslitasje på hovedytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe jevnlig utvendig vedlikehold iht. FDV plan for dører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong mot sør/vest oppført med impregneret materialer. Deler av balkong har takoverbygg.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk har en høyde på 0,922 m som er lavere en krav på 1m iht TEK 17

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Markterrasse mot nord/vest.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Balkong/taterrasse i 2. etasje mot nord/øst.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Tekking på balkong/takterrasse er av sink og har passert over halvparten av forventet levetid.

Registrerer fuktmerker i innvendig himling 1. etasje etter tidligere lekkasje. Dette er tørket ut og utbedret, kun visuelt synlig i himlingsplater.

Rekkverk har en høyde på 0,845 m, dette er lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Anbefaler og jevnlig følge med tekking på balkong/takterrassen.

Anbefaler og heve rekkverkshøyde opp til dagens krav som er 1 m pga personsikkerhet.



Utvendige trapper

Utvendig trapp opp til hovedinngang mot nord/vest.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler sikker avgrensning og håndløper på en side av trappen, forskriftskrav beskriver sikker avgrensning og håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må monteres sikker avgrensning og håndløper for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendige trapper - 2

Utvendig trapp opp til hovedinngang mot vest.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

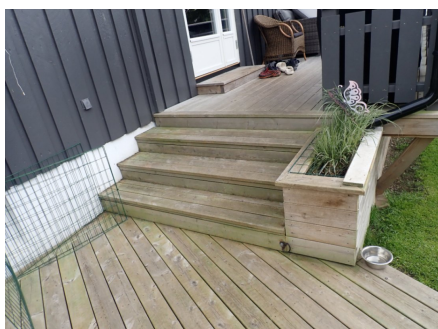
Det mangler sikker avgrensning på en side av trappen samt håndløpere på begge sider, forskriftskarv beskriver sikker avgrensning og håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må monteres sikker avgrensning mot vest og håndløpere for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Himlinger med fabrikk malt MDF panel og trepanel.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrerer noe merker etter fuktsvelling i himlingsplater i gang 1. etasje under takterrasse.

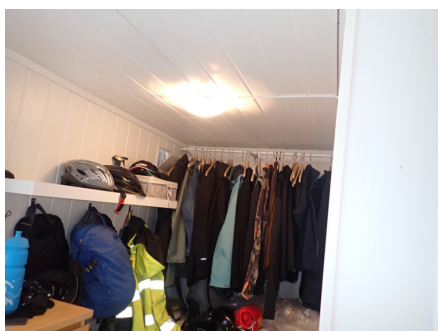
Eier informerer om at lekkasje er stoppet, isolasjon og etasjeskiller er tørket ut. Fuktsvellinger er overmalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Måler tørt trevirkre på befaringsdagen, skade er visuell, ikke behov for umiddelbar oppgradering.

Noen overflater har noe generell bruskklitasje.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller til 1. etasje er av trebjelkelag.

Det er utført noe oppretting av gulv i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Måler planavvik på gulv ved pipe og overgang mot kjøkken på 15 mm innenfor 2 meter.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller i 2. og 3. etasje er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

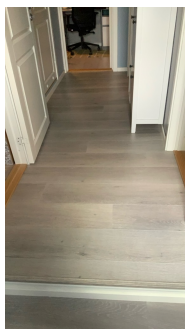
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Registrert planavvik på gang 2. etasje samt oppholdsrom i loftetasje som er over 30 mm gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Montert stålrør inne i pipe og to nye ovner.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har ubehandlet betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,3%.

Vegger er innvendig utført med grunnmursplast mot mur, isolasjon og bindingsverk kledd med trepanel i 2019.

Det er lagt membran på støpt plate og kledd med gulvflis for bod og soverom samme år.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

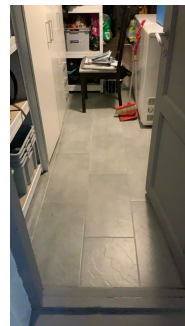
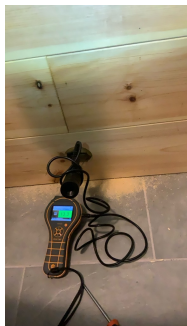
Tilstandsrapport

Det mangler noe foringer og ferdigstillelse av murvegger på bod og soverom.
Noe malingsavskalling og antydning til saltutslag på yttervegg i vaskekjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noe ferdigstillelse av foringer og fritt ekspandert murvegger må påregnes for å lukke avvikene.
Noe forhøyet fuktverdier på gulv og nedre del av murvegg i vakekjeller.



Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Tilstandsrapport



TG IU Kryp Kjeller - 2

Bygningen har blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv mot nord/øst.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til kypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kypkjelleren.

Blindkjeller/kryp Kjeller mot nord/øst har ventiler i yttermur, men ingen tilkomst for kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Anbefaler og etablere tilkomst mulighet for blindkjellere for å utføre jevnlig kontroll.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp til kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

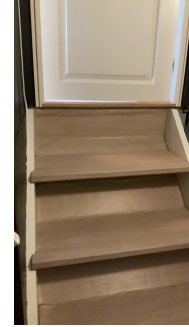
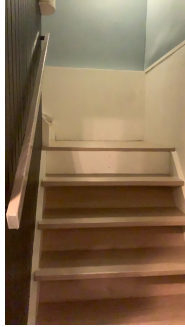
Det mangler håndløper på en side.

Noe lav takhøyde i nedre del av trapp.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Innvendige trapper - 2

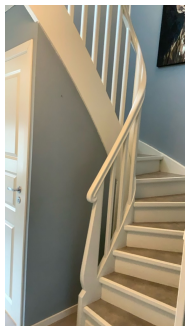
Boligen har malt tretrapp til 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Innvendige trapper - 2 - 3

Boligen har malt tretrapp til loft.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Bratt tretrapp som mangler håndlister på begge sider.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:

Anbefaler og montere håndlister på begge sider pga personsikkerhet.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendig har boligen fabrikkmalte 3 speil fyllingsdører.
Fabrikk malt fyllingsdør med integrert glass med lav brystning til stue.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:

Registrerer noe skallsår på glassdør inn til stue.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Tiltak:

VÅTROM

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2019

Kilde: Faktura e.l



2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2019

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm.
Måler nærmere flatt gulv uten for dushjørne grunnet store gulvfliser.
Måler lokalt fall til sluk i dushjørne.

Årstall: 2019

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Registrerer noe bom i gulvfliser på de storebflisene utenfor dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det er ikke behov for umiddelbar tiltak, men fliser må overvåkes over tid for å se om det er en utviklende skade.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2019

Kilde: Faktura e.l



2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2019

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2019

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Anbefaler og montere mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trappegang . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

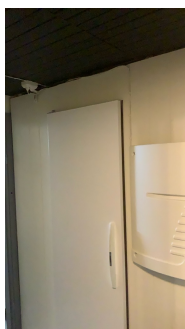
TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med flis på gulv og trepanel på vegger og himling. kjølerommet er bygget som rom i rommet i kjeller. registrerer luftespalte mellom tak og vegger for kjølerom og hovedrommet.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Kjølerom kjøleaggregat.

Årstell: 2019

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvmontert toalett og baderomsinnredning med helstøpt servantopp, overskap med speildører og ett høyskap.

Årstell: 2019

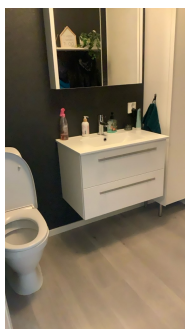
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Åpen fordelerstokk på vaskekjeller.

Bemerket at hovedvannledning til nabo kommer inn i vaskekjeller vannrør av kobber går synlig under himling.

Felles stoppekran til Øvre Ringveg A og B samt egen hovedstoppekran for A plassert i vaskekjeller.

Årstell: 2019

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av i all hovedsak av plast.

Avløpsrør under støpt plate i kjeller og til ringmur er av støpjer.

Årstall: 2019

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

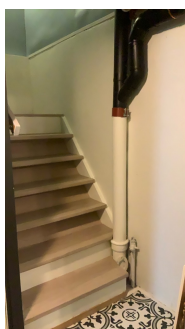
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør under støpt plate er av støpjern fra byggeår og har oversteget forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det må påregnes oppgradering av avløpsrør av støpjern på sikt, men ingen symptomer som tyder svikt på befaringsdagen.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventiler i vinduer.

Periodisk avtrekk fra kjøkken og baderomsvifter.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe med innerdel plassert på stue i 1. etasje.
Utført service i 2024.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 281 liter.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Oppgradert el-anlegg med automatsikringer i sikringsskap inkl nytt grunnmursskap.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring fra oppgradering 2019.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert noen avvik på EI-anlegg ut fra visuell kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Montert brannvarslere der det er seriekoblet 7 stk pluss egne single brannvarslere på somverom som kommer i tillegg. 6 kg pullver brannslukningsapparat fra 2025.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1956. Utført noen lokale oppgraderinger av drenering mot vest i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er utført noe oppgradering av fuktsikring mot vest. resterende bygning har drenering fra byggeåret. Det mangler utvendig fuktsikring mot sør og nord.

Drenering fra byggeåret har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Lokal utbedring må utføres.

Det må påregnes oppgradering av drenering og fuktsikringer rundt boligen på sikt.

Det må monteres klemliste på grunnmursplast mot vest.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Noe saltutslag og malingsavskalling på yttermur i vaskekjeller.

Registrerer en sprekk på innsiden av mur i trappenedgang.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein mot sør på eiendommen.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TG 2 Terrengforhold

Tomten er relativt flat med svakt fall mot vest.

Tomten har risikoscore 2 av 6 på fare for overflatevann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Registrerer noe dårlig fall fra bygning.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Anbefaler nærmere undersøkelser angående å lede bort overflatevann fra bygningen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger inn til grunnmur, og er fra 2014. og er fra 2014.

Tilstandsrapport

Vann og avløpsrør under betongplaten er fra byggeåret.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstillingsplass, bod og hundehus.

Byggeår

2021

Kommentar

Ferdigattest

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje med støpt plate. Bindingsverk der garasjedel er uisolert og bakenforliggende bod er isolert og platekledd. Vegger er utvendig kledd med stående kledning. Saltakkonstruksjon der takteking er av ru metallplater, metall takrenner. Garasjen har aluminiums leddport med motorstyring. Påbygget liten vedbod med skyveporter. Påbygget ett lite hundehus på baksiden av boden.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

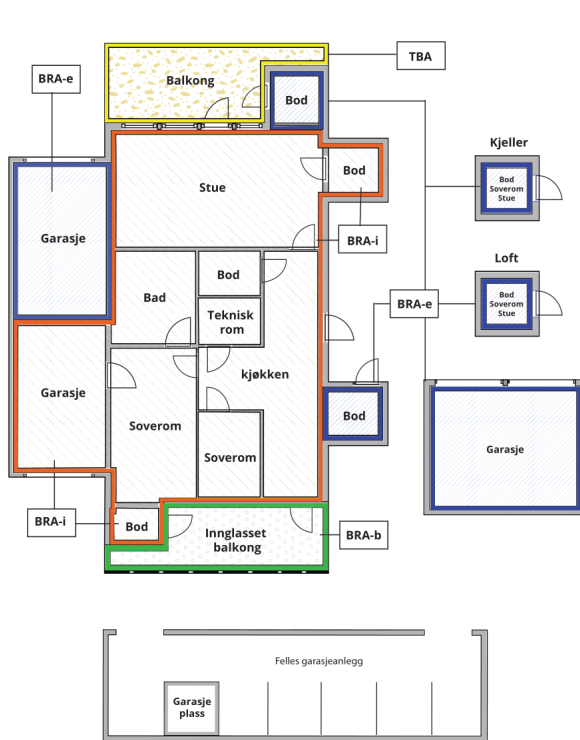
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	43			43			43
1. Etasje	67			67	65		67
2. Etasje	43			43	5		43
Loft	11			11		21	32
SUM	164				70	21	185
SUM BRA	164						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, Kjølerom, Vaskekjeller, Bod, Soverom		
1. Etasje	Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Trapperom		
2. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Bad 2. etasje, Soverom 3, Trapperom		
Loft	Arbeidsrom, Soverom, Lagerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er gjort noen justeringer av rom-inndeling og bruk av rom i kjeller som inkl innredet soverom. For 1. etasje er det justert noen lettvegger og etablert ett toalettrom. 2. etasje er iht tidligere tegninger. Kald-loft er ombygget til oppholdsrom samt 2 stk kott.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det ble i 2020 ordnet ny terrasse og platting, støttemur inkl gjerde, nytt tak og El- billader.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindu på loft har en fri bredde på 400 mm noe som er 100 mm mindre en minstekrav til rømning. Bredde + høyde er minder enn 150 mm i åpen stilling.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	37	7		44	
SUM	37	7			
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Lagerrom, Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er påbygget vedbod og hundehus sammen med eksisterende garasje.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	142	22
Garasje	0	44

Kommentar

Tomannsbolig

Garasje

Garasje med isolert verktøybod på 13 kvm. Ekstern hundehus og vedbod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2025	Vidar Nordgård	Takstingeniør
	Stig Mosti	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	189	367		0	489.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Øvre Ringveg 8 A

Hjemmelshaver

Mosti Lene Solem, Mosti Stig Håkon, Steinkjer
Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Halvpart av tomannsbolig, beliggende Skjefte, ca. 1 km fra Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc. Barnehage rett over gaten, ca 1 km til barneskole på Sannan. På eiendommen ligger en vertikaldelt halvpart av en to- mannsbolig med 2 etasjer pluss kjeller og loft. Hovedinngang i 1. etasje mot nord, utgang til balkong fra stue i 1. etasje.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Relativt flat tomt opparbeidet med plen, bærbusker, plommetre, hekk og blomsterbed. Utsikt til nærliggende boliger i feltet samt nordover til Heggesåsen.

Tinglyste/andre forhold

Festetomt med festeavgift

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 450 000	2018	Opplyst av eier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.06.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.01.2021	Ferdigattest rivning/oppføring garasje og ny veranda.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	23.06.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	23.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	23.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2025	
2	25.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FE2258>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon